

Số: /2026/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Quy định 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

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 64/2025/QH15; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 72/2025/QH15;

Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 37 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số .../TTr-SNNMT ngày ... tháng ... năm 2026 và Báo cáo thẩm định số .../BC-STP ngày tháng ... năm 2026 của Sở Tư pháp;

Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định quy định 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 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định 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./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính; Bộ Xây dựng;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB&XLVPHC– Bộ Tư pháp;
- TT Thông tin điện tử TP;
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- TTUB, CT, các PCT;
- Các Ban HĐND thành phố;
- VPUB, các PCVP;
- Các Phòng ĐT, DA, TH;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

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

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

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định 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. Đối tượng áp dụng

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

2. 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.

3. 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.

Điều 3. Nguyên tắc thực hiện

1. Nguyên tắc tự nguyện và đồng thuận: Việc thực hiện 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 phải đạt tỷ lệ đồng thuận của người sử dụng đất trong khu vực dự án theo quy định.

2. Nguyên tắc công bằng, công khai: Mọi thông tin về phương án, tỷ lệ góp đất, vị trí đất sau điều chỉnh, và giá trị chênh lệch phải được công khai minh bạch cho toàn bộ người dân trong khu vực bị ảnh hưởng.

3. Phù hợp quy hoạch: Dự án phải phù hợp quy hoạch được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Đảm bảo quyền lợi: Người sử dụng đất sau khi điều chỉnh phải được đảm bảo điều kiện sống, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tốt hơn hoặc bằng nơi ở cũ. Diện tích tối thiểu của thửa đất sau điều chỉnh phải đáp ứng quy định về tách thửa của thành phố.

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

Việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

1. Tập trung đất nông nghiệp để thực hiện sản xuất.
2. Thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn, mở rộng, nâng cấp đường giao thông nông thôn.
3. Thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển đô thị; cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng lại các khu nhà chung cư; mở rộng, nâng cấp đường giao thông trong đô thị.

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

1. Điều kiện thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai

Khu vực đất dự kiến thực hiện phải thuộc các trường hợp quy định tại Điều 4 Quy định này và phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Dự án phải phù hợp quy hoạch được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Có phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được người sử dụng đất thuộc khu vực dự kiến thực hiện đồng thuận và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Điều kiện về đất tham gia góp quyền sử dụng đất

a) Diện tích đất của người sử dụng đất tham gia góp quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận;

b) Diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại khoản 3 Điều này không vượt quá 30% tổng diện tích đất của dự án góp quyền sử dụng đất và không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai.

3. Xử lý diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có trong khu vực thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai

Đối với phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có trong khu vực thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được sử dụng như sau:

a) Sử dụng để xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng, dịch vụ công cộng khu dân cư;

b) Đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại sau khi sử dụng đất theo điểm a khoản này. Tiền thu được từ việc đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng để thực hiện dự án.

4. Đối với trường hợp góp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Quy định này, sau khi điều chỉnh lại đất đai, người góp quyền sử dụng đất được nhận quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng theo phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đã được phê duyệt.

Việc thực hiện phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đối với trường hợp này phải thành lập dự án do cộng đồng người sử dụng đất tự thực hiện hoặc liên danh, liên kết với các nhà đầu tư theo quy định của pháp luật để thực hiện. Việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Chương II

TRÌNH TỰ THỰC HIỆN

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

Các chủ sử dụng đất trong phạm vi khu vực dự kiến thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai rà soát đảm bảo các điều kiện theo Điều 4 và Điều 5 Quy định này, bàn bạc, thống nhất đồng thuận thực hiện, ký kết hợp đồng hợp tác. Việc lấy ý kiến phải được lập thành biên bản, có sự chứng kiến của Ban Công tác Mặt trận ở khu phố/ấp và Ban Thanh tra nhân dân/Ban Giám sát đầu tư của cộng đồng cấp xã.

Điều 7. Lựa chọn chủ đầu tư

1. Các chủ sử dụng đất thống nhất lựa chọn chủ đầu tư thực hiện phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai là người đại diện các chủ sử dụng đất hoặc liên doanh, liên kết với chủ đầu tư khác đã có tư cách pháp nhân.

2. Chủ đầu tư lập dự án đầu tư thực hiện theo hình thức góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai. Thủ tục lập, phê duyệt dự án và lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án theo hình thức góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

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

1. Phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai phải thể hiện các nội dung sau đây:

a) Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực cần điều chỉnh lại và các bên góp quyền sử dụng đất, kèm theo: Pháp lý sử dụng đất, Danh sách người sử dụng đất; Bản đồ hiện trạng vị trí, ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất trước khi thực hiện phương án.

b) Phương án sắp xếp lại đất đai, trong đó phải thể hiện phương án thiết kế hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hạ tầng môi trường, tỷ lệ diện tích đất mà người sử dụng đất đóng góp để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, cung cấp dịch vụ công cộng;

c) Vị trí, diện tích đất mà người sử dụng đất được nhận lại sau khi thực hiện Phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh đất đai, kèm theo Bản đồ vị trí phân lô mới.

d) Phương án tài chính và xử lý chênh lệch giá trị: Cơ chế tính toán giá trị đất tăng thêm sau khi nâng cấp hạ tầng; phương án thu tiền đối với hộ dân được nhận diện tích tăng thêm hoặc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ dân bị giảm diện tích so với ban đầu.

e) Kế hoạch triển khai: Thi công hạ tầng, bàn giao đất mới và thời gian cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

2. Chủ đầu tư tiến hành lập Phương án chi tiết theo nội dung quy định tại khoản 1 Điều này. Công khai Phương án tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và các điểm sinh hoạt cộng đồng để người dân tham gia đóng góp ý kiến trong thời hạn ít nhất là 60 ngày.

3. Chủ đầu tư hoàn thiện Phương án trên cơ sở tiếp thu ý kiến người dân, gửi cơ quan cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Phương án theo quy định tại khoản 6 Điều này. Thành phần hồ sơ bao gồm:

a) Văn bản đề nghị phê duyệt phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai.

b) Phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai;

c) Pháp lý sử dụng các thửa đất trong dự án; Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất thực hiện dự án, Bản đồ vị trí phân lô mới.

d) Tài liệu chứng minh sự đồng thuận của người dân, biên bản thống nhất, hợp đồng hợp tác lựa chọn chủ đầu tư.

4. Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được Phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp có thẩm quyền trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt Phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai. Thành phần hồ sơ gồm:

a) Tờ trình về việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai;

b) Dự thảo Quyết định phê duyệt Phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai;

c) Thành phần hồ sơ quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải có văn bản phê duyệt, trường hợp không phê duyệt thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

6. Thẩm quyền phê duyệt Phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt đối với trường hợp góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai theo khoản 3 Điều 4 và khoản 1 Điều 4 có đối tượng là tổ chức tham gia.

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt đối với trường hợp góp quyền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 4 và khoản 1 Điều 4 có đối tượng là cá nhân tham gia.

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

1. Chủ đầu tư thực hiện theo đúng dự án và Phương án góp quyền sử dụng, điều chỉnh lại đất đai đã được phê duyệt.

2. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc ký cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở Phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp; chuyển 01 bộ hồ sơ kèm theo 01 bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chỉ đạo tiếp nhận các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường, dịch vụ công cộng để quản lý, phục vụ chung cho cộng đồng.

4. Tranh chấp, khiếu nại phát sinh trong việc thực hiện được giải quyết theo quy định pháp luật.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Các sở, ban, ngành liên quan

1. Sở Xây dựng

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân xã, phường trong việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn trong đó có xác định các vị trí khu đất để chỉnh trang, tái thiết hoặc xây dựng mới đô thị và nông thôn, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, phê duyệt.

b) Hướng dẫn kiểm tra chất lượng thi công hạ tầng kỹ thuật, nhà ở tái thiết; hướng dẫn thủ tục cấp phép xây dựng hoặc miễn giấy phép xây dựng đối với các công trình thuộc dự án theo quy định.

c) Phối hợp với các đơn vị liên quan trong quá trình thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng.

d) Tổ chức kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật theo thẩm quyền.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Tiếp nhận và tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai theo thẩm quyền;

b) Đăng ký biến động đất đai và cấp đổi Giấy chứng nhận trên cơ sở Phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, môi trường và các quy định khác có liên quan.

d) Tham mưu xử lý các vướng mắc pháp lý về đất đai trong quá trình điều chỉnh ranh giới.

3. Sở Tài chính

a) Tham mưu cân đối bố trí nguồn vốn ngân sách (đối với mô hình Nhà nước thực hiện); hướng dẫn cơ chế quản lý, thanh quyết toán nguồn kinh phí trích lại từ chênh lệch giá trị đất tăng thêm sau điều chỉnh.

b) Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, địa phương liên quan tổ chức thẩm định dự án, trình cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt chủ trương đầu tư; cấp giấy chứng nhận đầu tư cho các dự án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai theo quy định.

Điều 11. Ủy ban nhân dân xã, phường

1. Chủ trì với Sở Xây dựng trong việc lập, điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn trong đó có xác định các vị trí khu đất để chỉnh trang, tái thiết hoặc xây dựng mới đô thị và nông thôn.

2. Phối hợp với Chủ đầu tư tổ chức họp người dân, lấy ý kiến về dự án và phương án góp đất; thực hiện niêm yết công khai phương án đúng thời hạn.

3. Tạo điều kiện cho nhà đầu tư triển khai đầu tư xây dựng, kiểm tra, giám sát đảm bảo tiến độ dự án của nhà đầu tư. Tổ chức kiểm tra, xử lý vi phạm về đất đai, xây dựng, môi trường theo thẩm quyền.

Trường hợp thuộc địa giới hành chính của 2 phường, xã trở lên thì báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

4. Tiếp nhận các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường, dịch vụ công cộng để quản lý, phục vụ chung cho cộng đồng.

Điều 12. Trách nhiệm của chủ đầu tư

Ngoài việc tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng và các quy định của pháp luật có liên quan, chủ đầu tư còn có trách nhiệm:

1. Lập dự án, phương án góp quyền sử dụng đất bảo đảm tính khả thi, đồng thuận, công bằng và công khai; tổ chức thi công đúng tiến độ, đúng chất lượng hạ tầng kỹ thuật đã cam kết trong phương án được phê duyệt.

2. Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương hoàn thiện hồ sơ đăng ký biến động đất đai cho các hộ dân; chịu trách nhiệm chi trả các chi phí đo đạc, lập bản đồ, trừ trường hợp người dân có thỏa thuận khác.

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

1. Chấp hành nghiêm túc Phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dựa trên tỷ lệ đồng thuận của cộng đồng.

2. Bàn giao mặt bằng đúng thời hạn theo kế hoạch để chủ đầu tư thi công hạ tầng công cộng.

3. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính liên quan đến phần diện tích biến động chênh lệch tăng (nếu có) theo đúng thỏa thuận tại Phương án

Điều 14. 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./.