

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

BẢN THUYẾT MINH QUY PHẠM HÓA CHÍNH SÁCH
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

(Ban hành kèm Tờ trình số/TTr-SNNMT ngày ... tháng ... năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

TÊN CHÍNH SÁCH NỘI DUNG CHÍNH SÁCH	QUY ĐỊNH TRONG DỰ THẢO VĂN BẢN	TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH TRONG CÁC QUY ĐỊNH
Chính sách 1: Các trường hợp áp dụng góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai	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.	- Tác động đối với hệ thống pháp luật: Hoàn toàn tương thích và cụ thể hóa Luật Đất đai năm 2024 (khoản 2 Điều 219). Quy định cụ thể các trường hợp áp dụng góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để các cơ quan nhà nước, tổ chức, người dân thực hiện. - Tác động về kinh tế - xã hội: Tạo hành lang pháp lý để người dân tự nguyện hợp tác, sắp xếp lại đất đai. Hạ tầng (đường sá, công viên) được chỉnh trang đồng bộ. Giải quyết bài toán hạ tầng, chỉnh trang không gian sống mà không tạo áp lực tài chính đè bẹp lên ngân sách công. - Tác động về giới: Cả nam giới và nữ giới đều được hưởng lợi bình đẳng từ môi trường sống an toàn, giao thông nâng cấp công bằng. - Tác động của thủ tục hành chính: Quy định này không quy định phát sinh thêm thủ tục hành chính

TÊN CHÍNH SÁCH NỘI DUNG CHÍNH SÁCH	QUY ĐỊNH TRONG DỰ THẢO VĂN BẢN	TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH TRONG CÁC QUY ĐỊNH
		mới mà góp phần cắt giảm quy trình hành chính phức tạp của khâu thu hồi đất, định giá đền bù, cưỡng chế chế tài.
Chính sách 2: Việc thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai (về điều kiện, về việc 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)	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	- Tác động đối với hệ thống pháp luật: Hoàn toàn tương thích và cụ thể hóa Luật Đất đai năm 2024 (Điều 219; Điều 125 và điều 127 đối với quỹ đất do quản lý, tổ chức Nhà nước quản lý). Quy định cụ thể điều kiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để các cơ quan nhà nước, tổ chức, người dân thực hiện; - Tác động về kinh tế - xã hội: Quy định bắt buộc đạt tỷ lệ đồng thuận giúp loại bỏ rủi ro pháp lý hậu dự án, giúp chủ đầu tư yên tâm giải ngân mà không sợ phát sinh khiếu kiện cản trở thi công - Tác động về giới: Cả nam giới và nữ giới đều được hưởng lợi bình đẳng từ môi trường sống an toàn, giao thông nâng cấp công bằng. - Tác động của thủ tục hành chính: Quy định này không quy định phát sinh thêm thủ tục hành chính mới.

TÊN CHÍNH SÁCH NỘI DUNG CHÍNH SÁCH	QUY ĐỊNH TRONG DỰ THẢO VĂN BẢN	TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH TRONG CÁC QUY ĐỊNH
	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.	
Chính sách 3: Khảo sát, lấy ý kiến cộng đồng dân cư	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,	- Tác động đối với hệ thống pháp luật: Hoàn toàn tương thích và cụ thể hóa Luật Đất đai năm 2024 (Điều 219). Quy định cụ thể điều kiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để các cơ quan

TÊN CHÍNH SÁCH NỘI DUNG CHÍNH SÁCH	QUY ĐỊNH TRONG DỰ THẢO VĂN BẢN	TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH TRONG CÁC QUY ĐỊNH
	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.	nhà nước, tổ chức, người dân thực hiện. - Tác động về kinh tế - xã hội: Quy định bắt buộc đạt tỷ lệ đồng thuận nhằm tôn trọng tối đa quyền tự quyết và quyền sử dụng đất của người dân, giúp loại bỏ rủi ro pháp lý hậu dự án, giúp chủ đầu tư yên tâm giải ngân mà không sợ phát sinh khiếu kiện cản trở thi công - Tác động về giới: Không có - Tác động của thủ tục hành chính: Quy định về thỏa thuận của các chủ sử dụng đất, phát sinh thêm thủ tục hành chính mới.
Chính sách 4: Lựa chọn chủ đầu tư	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	- Tác động đối với hệ thống pháp luật: Hoàn toàn tương thích và cụ thể hóa Luật Đất đai năm 2024 (Điều 219), quy định chi tiết về việc lựa chọn chủ đầu tư để người dân thực hiện. - Tác động về kinh tế - xã hội: Cơ chế cho phép liên doanh, liên kết với chủ đầu tư khác tạo điều kiện cho các doanh nghiệp bắt động sản hoặc hạ tầng tham gia rót vốn, máy móc, kỹ thuật mà không cần phải thực hiện quy trình đấu giá/đấu thầu quyền sử dụng đất phức tạp. - Tác động về giới: Không có. - Tác động của thủ tục hành chính: Quy định trách nhiệm của chủ sử dụng đất và chủ đầu tư, không quy định phát sinh thêm thủ tục hành chính mới.
Chính sách 5:	Điều 8. Lập và phê duyệt Phương án góp quyền sử	- Tác động đối với hệ thống pháp luật: Hoàn toàn

TÊN CHÍNH SÁCH NỘI DUNG CHÍNH SÁCH	QUY ĐỊNH TRONG DỰ THẢO VĂN BẢN	TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH TRONG CÁC QUY ĐỊNH
Lập và phê duyệt Phương án góp quyền sử dụng đất	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	tương thích và cụ thể hóa Luật Đất đai năm 2024 (Điều 219), quy định chi tiết về lập và phê duyệt Phương án góp quyền sử dụng đất để chủ đầu tư thực hiện. - Tác động về kinh tế - xã hội: Cơ chế tính toán giá trị đất tăng thêm sau khi nâng cấp hạ tầng là điểm cốt lõi. Nó giúp điều hòa lợi ích kinh tế, buộc các hộ nhận được vị trí đắc địa/diện tích tăng thêm phải bù tiền cho các hộ bị giảm diện tích, tạo sự công bằng tài chính giữa các thành viên góp quyền sử dụng đất. - Tác động về giới: Không có. - Tác động của thủ tục hành chính: Quy định cụ thể việc lập và phê duyệt Phương án góp quyền sử dụng đất theo Điều 100 Nghị định 102/2024/NĐ-CP, không quy định phát sinh thêm thủ tục hành chính mới.

TÊN CHÍNH SÁCH NỘI DUNG CHÍNH SÁCH	QUY ĐỊNH TRONG DỰ THẢO VĂN BẢN	TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH TRONG CÁC QUY ĐỊNH
	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,	

TÊN CHÍNH SÁCH NỘI DUNG CHÍNH SÁCH	QUY ĐỊNH TRONG DỰ THẢO VĂN BẢN	TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH TRONG CÁC QUY ĐỊNH
	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.	
Chính sách 6: Tổ chức thực hiện góp quyền sử dụng đất	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	- Tác động đối với hệ thống pháp luật: Hoàn toàn tương thích và cụ thể hóa Luật Đất đai năm 2024 (Điều 219), quy định chi tiết về tổ chức thực hiện góp quyền sử dụng đất. - Tác động về kinh tế - xã hội: Việc chính quyền tiếp nhận quản lý các công trình dịch vụ công cộng giúp doanh nghiệp/chủ đầu tư cắt giảm được chi phí vận hành dài hạn, tập trung nguồn vốn vào các dự án khác. Cư dân được thụ hưởng trực tiếp và lâu dài các dịch vụ công cộng ổn định nhờ vào sự quản lý chuyên nghiệp của bộ máy Nhà nước. - Tác động về giới: Không có. - Tác động của thủ tục hành chính: quy định tách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan, không

TÊN CHÍNH SÁCH NỘI DUNG CHÍNH SÁCH	QUY ĐỊNH TRONG DỰ THẢO VĂN BẢN	TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH TRONG CÁC QUY ĐỊNH
	cộng đồng. 4. Tranh chấp, khiếu nại phát sinh trong việc thực hiện được giải quyết theo quy định pháp luật.	quy định phát sinh thêm thủ tục hành chính mới.