

Số: /BC-SNNMT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

BÁO CÁO

Đánh giá thực trạng quan hệ xã hội có liên quan đến 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

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiến hành đánh giá thực trạng quan hệ xã hội có liên quan đến 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. Kết quả như sau:

I. BỐI CẢNH THỰC HIỆN ĐÁNH GIÁ

1. Bối cảnh trong nước và quốc tế liên quan đến các quan hệ xã hội

Quá trình đô thị hóa nhanh làm gia tăng nhu cầu sử dụng đất. 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

trường 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.

2. Các chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước liên quan đến quan hệ xã hội

- Tại Kết luận 18-KL/TW ngày 02/4/2026, Hội nghị lần thứ 2 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, tài chính quốc gia và vay, trả nợ công, đầu tư công trung hạn 05 năm 2026 - 2030 gắn với thực hiện mục tiêu phân đầu tăng trưởng “2 con số”, trong đó có nội dung “Hoàn thiện đồng bộ pháp luật, cơ chế, chính sách, quy hoạch về quản lý tổng hợp, sử dụng tài nguyên, bảo vệ môi trường, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học. Tăng cường công tác giám sát, kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm pháp luật về tài nguyên, môi trường. Nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác và sử dụng đất đai, tài nguyên, khoáng sản quan trọng, nhất là tài nguyên biển, đất hiếm. Phát triển và vận hành hiệu quả các thị trường bất động sản, quyền sử dụng đất, khoáng sản, năng lượng.”

- Tại Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về Quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 có nội dung: *“Tạo lập hành lang pháp lý và cơ chế khuyến khích hình thành và phát triển các quỹ cho phát triển nhà ở và bất động sản; có chính sách ưu đãi, khuyến khích đủ mạnh để thu hút nguồn lực xã hội đầu tư xây dựng nhà ở, nhà cho thuê đối với người thu nhập thấp, thu nhập trung bình, cải tạo, chỉnh trang đô thị, xóa bỏ nhà tạm, khu ổ phi chính thức, lụp xụp tại các đô thị.”*

- Kết luận số 224-KL/TW ngày 08/12/2025 của Bộ Chính trị về tiếp tục thực hiện nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy

hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; trong đó có nội dung: *“Tiếp tục thực hiện hiệu quả Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư; hoàn thành mục tiêu xây dựng 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội trước năm 2030; mở rộng đối tượng mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội. Có cơ chế phù hợp thúc đẩy phát triển nhà ở thương mại có giá phù hợp thu nhập của người dân, nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp; thành lập, sử dụng hiệu quả Quỹ nhà ở quốc gia. Quản lý phát triển thị trường bất động sản minh bạch, công bằng, bền vững và hài hòa giữa các phân khúc, không để xảy ra tình trạng đầu cơ, đổ vỡ quy mô lớn. Chú trọng phát triển hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung; ưu tiên phát triển không gian xanh, không gian công cộng và diện tích mặt nước; ưu tiên ngầm hóa hệ thống điện, viễn thông... tại các khu vực trung tâm, trục giao thông chính, khu vực cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị. Có chế tài nghiêm khắc đối với các chủ đầu tư không triển khai đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, ... tại các khu đô thị, khu nhà ở.”*

- Tại Nghị quyết số 16-NQ/TW ngày 21/7/2026 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển thành phố Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2065 có nội dung: *“Phát triển đô thị theo hướng xanh, thông minh, hiện đại, đa mục tiêu gắn với định hướng lấy giao thông công cộng làm trung tâm, bảo đảm kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội giữa các đô thị bên trong và bên ngoài thành phố. Quy hoạch, khai thác hiệu quả không gian ngầm, không gian tầm thấp, cận biên, trên cao với tầm nhìn dài hạn 100 năm bảo đảm sử dụng tối đa, hiệu quả tài nguyên không gian đô thị. Đẩy mạnh tái cấu trúc và tái thiết đô thị, tập trung cải tạo các khu đô thị cũ, khu vực hạ tầng yếu kém; có cơ chế, chính sách phát triển khu đô thị ven sông, các khu đô thị đa chức năng, đa mục tiêu.”*

- Tại điểm b khoản 3 Điều 37 Luật Phát triển đô thị cho phép Ủy ban nhân dân Thành phố “*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*”. Đây là căn cứ trực tiếp để xây dựng Quyết định.

II. THỰC TRẠNG QUAN HỆ XÃ HỘI

1. Quan hệ xã hội chưa có pháp luật điều chỉnh liên quan đến dự thảo Nghị quyết

Pháp luật hiện hành đã điều chỉnh từng nhóm quan hệ về quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng, thu hồi để thực hiện các dự án an ninh, quốc phòng, phát triển kinh tế, xã hội. Tuy nhiên, chưa có 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.

Nguyên nhân của khoảng trống nêu trên là do đây là các quan hệ mới, phát triển nhanh.

2. Lý do cần có quy định của pháp luật để điều chỉnh quan hệ xã hội

Việc ban hành Quyết định là cần thiết để thực hiện đầy đủ thẩm quyền được giao tại b khoản 3 Điều 37 Luật Phát triển đô thị; bảo đảm thành phố có công cụ chính sách thống nhất trong khi vẫn tuân thủ pháp luật về quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng.

3. Thẩm quyền ban hành các quy định của pháp luật để điều chỉnh quan hệ xã hội

Tại điểm b khoản 3 Điều 37 Luật Phát triển đô thị giao trực tiếp Ủy ban nhân dân thành phố quy định chính sách nêu trên. Ủy ban nhân dân thành phố có thẩm quyền ban hành Quyết định xác định phạm vi, đối tượng, nguyên tắc, điều kiện, quy trình, trách nhiệm tổ chức thực hiện.

Ủy ban nhân dân thành phố có trách nhiệm tổ chức thi hành; ban hành quy định chi tiết đối với nội dung thuộc thẩm quyền; phân công cơ quan, đơn vị, cấp xã; xây dựng dữ liệu và lộ trình thực hiện; quyết định từng dự án, hoạt động sử dụng không gian khi chưa có quy hoạch trong phạm vi thẩm quyền. Việc quyết định không thay thế thủ tục, giấy phép hoặc điều kiện theo pháp luật chuyên ngành.

4. Những nội dung khác

Phạm vi của dự thảo được xác định theo đúng các nội dung được giao tại các điểm b khoản 3 Điều 37 Luật Phát triển đô thị, bảo đảm tập trung vào các chính sách thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố.

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Từ thực trạng quan hệ xã hội nêu trên, 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 là cần thiết, phù hợp thẩm quyền được giao và đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nhân dân./.

Nơi nhận:

- UBND thành phố;
- Đảng ủy Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Các Sở: Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Nội vụ, Khoa học và Công nghệ;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, QH (Nhật Tài).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

