

Số: /BC-SNNMT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

**DỰ THẢO**

## BÁO CÁO

**Đánh giá tác động của chính sách trong 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**

### I. XÁC ĐỊNH VẤN ĐỀ

#### 1. Bối cảnh xây dựng chính sách

##### a) Bối cảnh quốc tế, khu vực liên quan đến chính sách

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.

##### b) Bối cảnh trong nước liên quan đến chính sách

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.

## **2. Mục tiêu xây dựng chính sách**

Mục tiêu tổng quát là cụ thể hóa đầy đủ thẩm quyền được giao tại điểm b, khoản 3 Điều 37 Luật Phát triển đô thị; tạo khuôn khổ chính sách thống nhất cho 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.

Mục tiêu cụ thể gồm: xác định phạm vi, đối tượng, nguyên tắc, điều kiện, quy trình, trách nhiệm tổ chức thực hiện.

## **II. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH**

### **1. Chính sách 1: Các trường hợp áp dụng góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai**

#### **1.1. Đánh giá tác động**

#### **a) Giải pháp 1: Chỉ dẫn chiếu áp dụng pháp luật hiện hành, không quy định các trường hợp góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai**

##### **Tác động đối với hệ thống pháp luật:**

Đã được quy định tại Luật Đất đai năm 2024 (khoản 2 Điều 219), nhưng chưa quy định cụ thể để áp dụng tại thành phố.

##### **Tác động về kinh tế - xã hội:**

Việc nâng cấp hạ tầng kỹ thuật (cấp thoát nước, bãi đỗ xe, cây xanh) gặp nhiều khó khăn, đặt ra những áp lực lớn về an sinh xã hội, an toàn đô thị

##### **Tác động đối với ngân sách nhà nước:**

Không làm phát sinh chi phí ngân sách.

##### **Tác động của thủ tục hành chính, phân cấp và giới:**

Không phát sinh thủ tục mới; không có tác động trực tiếp theo giới hoặc dân tộc.

#### **b) Giải pháp 2: Quy định cụ thể các trường hợp áp dụng góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai**

### **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 đối với ngân sách nhà nước:**

Không làm phát sinh chi phí ngân sách.

### **Tác động của thủ tục hành chính, phân cấp và giới:**

Không phát sinh thủ tục mới; không có tác động trực tiếp theo giới hoặc dân tộc. Cả nam giới và nữ giới đều được hưởng lợi bình đẳng từ môi trường sống an toàn, giao thông nâng cấp công bằng

## **1.2. Giải pháp tối ưu được lựa chọn và lý do lựa chọn**

**Lựa chọn giải pháp 2.** Giải pháp 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; tạo điều kiện để người dân tự thỏa thuận góp quyền sử dụng đất, nâng cao chất lượng hạ tầng đô thị và chất lượng đời sống của người dân.

**2. Chính sách 2: Quy định 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)**

### **2.1. Đánh giá tác động**

**a) Giải pháp 1: Chỉ dẫn chiếu áp dụng pháp luật hiện hành, không quy định điều kiện thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai**

#### **Tác động đối với hệ thống pháp luật:**

Cách tiếp cận đơn giản nhưng không thực hiện đầy đủ điểm b khoản 3 Điều 37 Luật Phát triển đô thị.

#### **Tác động về kinh tế - xã hội:**

Không quy định điều kiện cụ thể, gây khó khăn thi thực hiện trên thực tế.

#### **Tác động đối với ngân sách và thủ tục hành chính:**

Không làm phát sinh chi phí ngân sách và thủ tục hành chính

**b) Giải pháp 2: Quy định 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)**

**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 đối với ngân sách nhà nước:**

Không làm phát sinh chi phí ngân sách

**Tác động của thủ tục hành chính, phân cấp và giới:**

Không phát sinh thủ tục mới; không có tác động trực tiếp theo giới hoặc dân tộc. Cả nam giới và nữ giới đều được hưởng lợi bình đẳng từ môi trường sống an toàn, giao thông nâng cấp công bằng

**2.2. Giải pháp tối ưu được lựa chọn và lý do lựa chọn**

**Lựa chọn giải pháp 2.** Giải pháp vừa đáp ứng yêu cầu thực tiễn, đảm bảo tính hợp pháp và khả thi, 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.

**3. Chính sách 3: Khảo sát, lấy ý kiến cộng đồng dân cư**

**3.1. Đánh giá tác động**

**a) Giải pháp 1: Không ban hành quy định về khảo sát, lấy ý kiến cộng đồng dân cư**

**Tác động đối với hệ thống pháp luật:**

Không trái pháp luật nhưng chưa cụ thể hóa đầy đủ điểm b khoản 3 Điều 37 Luật Phát triển đô thị.

**Tác động về kinh tế - xã hội:**

Không thực hiện được mục tiêu chỉnh trang đô thị, nâng cao đời sống người dân, đảm bảo an sinh xã hội, phát triển kinh tế.

**Tác động đối với ngân sách và bình đẳng:**

Không làm phát sinh chi phí ngân sách, không có tác động trực tiếp theo giới hoặc dân tộc.

**b) Giải pháp 2: Quy định về khảo sát, lấy ý kiến cộng đồng dân cư**

**Tác động đối với hệ thống pháp luật:**

Cụ thể hóa điểm b khoản 3 Điều 37; 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 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 đối với ngân sách nhà nước:**

Không làm phát sinh chi phí ngân sách

**Tác động của thủ tục hành chính và giới:**

Quy định về thỏa thuận của các chủ sử dụng đất, không phát sinh thêm thủ tục hành chính mới.

**3.2. Giải pháp tối ưu được lựa chọn và lý do lựa chọn**

**Lựa chọn giải pháp 2.** Giải pháp 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

**4. Chính sách 4: Quy định về lựa chọn chủ đầu tư**

**4.1. Đánh giá tác động**

**a) Giải pháp 1: Chỉ dẫn chiếu áp dụng pháp luật hiện hành, không quy định về lựa chọn chủ đầu tư**

**Tác động đối với hệ thống pháp luật:**

Chưa cụ thể hóa điểm b khoản 3 Điều 37 và thiếu cơ sở để thực hiện góp quyền sử dụng đất.

**Tác động về kinh tế - xã hội:**

Không thực hiện được mục tiêu chỉnh trang đô thị, nâng cao đời sống người dân, đảm bảo an sinh xã hội, phát triển kinh tế.

**Tác động đối với ngân sách nhà nước:**

Không làm phát sinh chi phí ngân sách

**Tác động của thủ tục hành chính và giới:**

Không làm phát sinh thủ tục hành chính, không có tác động trực tiếp theo giới hoặc dân tộc.

**b) Giải pháp 2: Quy định về lựa chọn chủ 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 bất 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 đối với ngân sách nhà nước:**

Không làm phát sinh chi phí ngân sách

**Tác động của thủ tục hành chính và giới:**

Không làm phát sinh thủ tục hành chính, không có tác động trực tiếp theo giới hoặc dân tộc

**4.2. Giải pháp tối ưu được lựa chọn và lý do lựa chọn**

**Lựa chọn giải pháp 2.** Giải pháp tạo cơ chế cho phép liên doanh, liên kết với chủ đầu tư khác tạo điều kiện cho các doanh nghiệp bất 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.

**5. Chính sách 5: Lập và phê duyệt Phương án góp quyền sử dụng đất**

**5.1. Đánh giá tác động**

**a) Giải pháp 1: Chỉ dẫn chiếu áp dụng pháp luật hiện hành, không quy định chính sách bổ sung của Thành phố**

**Tác động đối với hệ thống pháp luật:**

Pháp luật đất đai chưa quy định rõ việc lập và phê duyệt Phương án góp quyền sử dụng đất.

**Tác động về kinh tế - xã hội:**

Không thực hiện được mục tiêu chỉnh trang đô thị, nâng cao đời sống người dân, đảm bảo an sinh xã hội, phát triển kinh tế.

**Tác động đối với ngân sách nhà nước:**

Không làm phát sinh chi phí ngân sách

**Tác động của thủ tục hành chính và giới:**

Không làm phát sinh thủ tục hành chính, không có tác động trực tiếp theo giới hoặc dân tộc.

**b) Giải pháp 2: Quy định việc lập và phê duyệt Phương án góp quyền sử dụng đất**

**Tác động đối với hệ thống pháp luật:**

Cụ thể hóa điểm b khoản 3 Điều 37; Hoàn toàn 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 đối với ngân sách nhà nước:**

Không làm phát sinh chi phí ngân sách

**Tác động của thủ tục hành chính và giới:**

Không làm phát sinh thủ tục hành chính, không có tác động trực tiếp theo giới hoặc dân tộc.

**5.2. Giải pháp tối ưu được lựa chọn và lý do lựa chọn**

**Lựa chọn giải pháp 2.** Giải pháp tạo 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.

**6. Chính sách 6: Quy định tổ chức thực hiện góp quyền sử dụng đất**

**6.1. Đánh giá tác động**

**a) Giải pháp 1: Chỉ giao chung Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức thực hiện, không quy định rõ trách nhiệm**

**Tác động đối với hệ thống pháp luật:**

Dự thảo có thể khó áp dụng do thiếu đầu mối, thiếu nguyên tắc phối hợp, chưa xác định quan hệ giữa mốc tạm thời với quy hoạch và chưa xử lý dự án đang thực hiện.

**Tác động về kinh tế - xã hội và ngân sách:**

Dễ phát sinh cách hiểu khác nhau, dữ liệu phân tán, chậm giải quyết; dự án đang thực hiện khó xác định quyền, nghĩa vụ và ưu đãi. Chi phí phối hợp, rà soát và xử lý tranh chấp tăng.

**Tác động của thủ tục hành chính, giới và dân tộc:**

Không trực tiếp tạo thủ tục mới nhưng thiếu minh bạch, làm tăng chi phí tuân thủ và có thể ảnh hưởng khả năng tiếp cận thông tin của người dân.

**b) Giải pháp 2: Quy định rõ trách nhiệm tổ chức thực hiện**

**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, làm rõ trách nhiệm của cơ quan liên quan.

**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 đối với ngân sách nhà nước:**

Không làm phát sinh chi phí ngân sách

**Tác động của thủ tục hành chính và giới:**

Không làm phát sinh thủ tục hành chính, không có tác động trực tiếp theo giới hoặc dân tộc.

**6.2. Giải pháp tối ưu được lựa chọn và lý do lựa chọn**

**Lựa chọn giải pháp 2.** Giải pháp bảo đảm tính khả thi của toàn bộ Quyết định 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.

**III. PHỤ LỤC**

Không lập phụ lục tính toán chi phí và lợi ích định lượng kèm theo.

Lý do: Dự thảo Quyết định quy định khung chính sách áp dụng cho nhiều loại công trình, dự án, chủ thể và thời điểm khác nhau; chưa có đủ dữ liệu thống nhất về quy mô không gian, số lượng dự án... để tính toán một giá trị đại diện có độ tin cậy. Đánh giá tại Báo cáo được thực hiện theo phương pháp định tính, so sánh giữa phương án không ban hành và phương án ban hành chính sách; nhận diện tác động đối với hệ thống pháp luật, kinh tế - xã hội, ngân sách, thủ tục hành chính, phân cấp, giới, dân tộc, khoa học - công nghệ, môi trường, quốc phòng và an ninh./.

**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**